

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Instandsetzung des Gebäudes Martinstraße 30****Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft      Bauausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.03.2022
Bauausschuss	07.03.2022
Ausschuss Kunst und Kultur	08.03.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.03.2022
Finanzausschuss	14.03.2022

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss genehmigen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bezirksvertretung Innenstadt, den Ausschuss Kunst und Kultur und den Finanzausschuss - den Entwurf und die Kostenberechnung für die Planung und Instandsetzung des Gebäudes in der Martinstraße 30, 50667.

Die Baukosten betragen rund 520.000 Euro brutto zuzüglich der Einrichtungskosten für das Obergeschoss in Höhe von rund 30.000 Euro brutto.

Zudem genehmigen der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss einen Risikozuschlag in Höhe von 25% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtkosten. Dies entspricht einem Betrag von rund 138.000 Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung und dem Risikozuschlag betragen demnach rund 688.000 Euro brutto.

Vorbehaltlich der Übertragung des Objektes in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Vorlagennummer: 4221/2021) erfolgt die Finanzierung der Baumaßnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 688.000 Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 36.400 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 23.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 13.400 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m<sup>2</sup> mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 13.000 Euro (rund 8.200 Euro

Miete zuzüglich rund 4.800 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Sofern die Bezirksvertretung Innenstadt, der Ausschuss Kunst und Kultur und der Finanzausschuss keine abweichenden Beschlüsse vorschlagen verzichten der Bauausschuss und der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft auf einen zweiten Beschlusslauf.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2021

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Nebenkosten)	<u>rund 36.400 Euro</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:** ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Das Gebäude Martinstraße 30 wird im Dachbereich gedämmt und erhält eine neue Therme. Dies wirkt sich positiv auf den energetischen Verbrauch des Gebäudes und somit auf den Klimaschutz aus.

**Begründung:**Ausgangssituation / strategische Ausrichtung:

Das Gebäude Martinstraße 30, das sich im Eigentum der Stadt Köln befindet, sollte im Rahmen des Projektes „Erweiterung Wallraf-Richartz Museum & Fondation Corboud mit städtischen Verwaltungsflächen“ (im weiteren WRM-BB) zunächst abgebrochen werden. Nachdem die hierfür notwendigen Grundstücksverhandlungen mit dem Nachbarn gescheitert sind, steht das Gebäude wieder zur Verfügung.

Angesichts der vielen bestehenden und noch anstehenden innerstädtischen Großbaustellen bietet sich das Gebäude mittel- bis langfristig als Baubüro an. Damit entfallen die vielen Büro- und Servicecontainer (Teeküche, Toiletten, Treppen). Vor allem wird die Baustellenlogistik entlastet, wozu auch die ständige Änderung der Verkehrsführung im engen Innenstadtbereich gehört.

Als erstes wird das Projekt WRM-BB profitieren. Die direkte Nähe zum Baufeld ist dabei vorteilhaft.

Synergien ergeben sich im weiteren unter anderem für die Bauprojekte MiQua (hier Ausführungszeitraum Freianlagen), Laurenz-Caréé, Sanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM). Das Gebäude wurde ehemals von der KVB für den U-Bahntunnelbau als Baubüro genutzt und steht seitdem leer.

Das Unter- und Erdgeschoss der Martinstraße 30 stehen den städtischen Dienststellen nach Instandsetzung zur Anmietung zur Verfügung. Hierbei wird der Kulturverwaltung ein Erstbelegungsrecht eingeräumt. Die Archäologen möchten im Erdgeschoss langjährig ein archäologisches Büro vorsehen. Dabei soll das Untergeschoss zusätzlich als Lager für archäologische Funde dienen.

Allerdings ist eine Sanierung des Gebäudes erforderlich. Dringende Maßnahmen für die Erhaltung des Gebäudes wurden bereits eingeleitet, da zum Beispiel das Dach undicht ist und das Gebäude durch eindringendes Wasser Schaden nimmt. Damit das Baubüro zu Baubeginn des WRM-BB zur Verfügung steht sind die Sanierungsmaßnahmen möglichst umgehend zu beginnen.

### **Einrichtungskosten**

Das Gebäude soll in den Obergeschossen als Baubüro mit Besprechungsräumen genutzt werden. Die notwendigen Einrichtungskosten für Möblierungen im Obergeschoss werden auf 30.000 Euro brutto geschätzt. Das EG und UG werden vom Nutzer selber eingerichtet.

### **Finanzierung**

Vorbehaltlich der Übertragung des Objektes in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Vorlagennummer: 4221/2021) erfolgt die Finanzierung der Baumaßnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 688.000 Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 36.400 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 23.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 13.400 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m<sup>2</sup> mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 13.000 Euro (rund 8.200 Euro Miete zuzüglich rund 4.800 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Anlagen

Anlage 1 - Termin- und Kostenplan